

Во-вторых, кодификация позволит гармонизировать действующие нормы в части соотношения прав на различные объекты и исключить коллизии между отдельными законодательными актами.

Помимо кодификации, в качестве направлений совершенствования законодательства об интеллектуальной собственности можно назвать:

совершенствование правовой охраны отдельных объектов права интеллектуальной собственности (компьютерные программы и базы данных, результаты научно-инженерной деятельности, фирменные наименования и др.);

установление взвешенного баланса интересов правообладателей и общества через закрепление в законодательстве ограничений исключительных прав в отношении использования объектов интеллектуальной собственности в социально значимых сферах, а также совершенствование механизмов принудительного лицензирования объектов интеллектуальной собственности;

включение в законодательство норм, определяющих особенности осуществления и защиты прав интеллектуальной собственности в сети Интернет;

совершенствование правовых норм, устанавливающих меры гражданско-правовой ответственности за нарушения прав интеллектуальной собственности;

совершенствование системы рассмотрения споров, связанных с объектами интеллектуальной собственности, в том числе административных процедур, связанных с рассмотрением споров между заявителем и патентным органом.

В завершении можно отметить, что поскольку правовые нормы - это всегда результат длительного этапа становления и апробации новых правовых идей, а формируемые на основе таких идей теоретические понятия из года в год внедряются в практику, соответственно, очевидным становится вывод о том, что процесс совершенствования правового регулирования гражданских отношений должен быть перманентным, последовательным и отвечать современному состоянию развития правоотношений в данной сфере. Таким образом, ГК впитал в себя новейшие идеи современного гражданского права, заложил основные принципы регулирования гражданских отношений и послужил основой при разработке множества законов, создавших условия для развития современной экономики.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ РЕБЕНКА В ДОГОВОРЕ ИПОТЕКИ ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

Корниенко Ю.И., Научно-исследовательский институт частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака Национальной академии правовых наук Украины

Переход Украины к рыночной экономике обусловил необходимость усиления договорной дисциплины путем обеспечения участникам гражданских правоотношений действенных гарантий выполнения обязательств. В свою очередь, это заставило обратить большее внимание на способы обеспечения исполнения обязательств, в том числе и на те средства, которые во времена социалистической экономики использовались крайне ограниченно (залог) либо не признава-

лись гражданским законодательством вообще (ипотека), а потому не использовались. Перспектива развития ипотеки в Украине во многом зависит от совершенствования финансово-кредитной системы и рынка недвижимости. Основными барьерами, которые необходимо преодолеть, являются высокие процентные ставки, трудности внедрения кредитных продуктов. Сегодня может идти речь не столько о дальнейшем развитии ипотечного кредитования, сколько о возможности выхода на уровень его развития в докризисный период [1, с. 318].

Законодательство об ипотеке составляет сложный комплекс правовых норм, которые содержатся в различных законодательных и других нормативно-правовых актах. Соотношение этих законодательных и других нормативных положений создает существенные трудности при их толковании и применении [2, с. 82].

Особое внимание привлекает вопрос передачи в ипотеку жилья, право собственности или право пользования, на которое имеют дети, поскольку при наличии у ребенка такого права закон требует получения разрешения органа опеки и попечительства на заключение ипотечного договора.

В частности, понятна позиция банковских учреждений, которые при анализе документов относительно возможности оформления в ипотеку жилой недвижимости (квартир/жилых домов), принадлежащих физическим лицам, требуют выяснения факта наличия/отсутствия несовершеннолетних детей у ипотекодателей.

В случае их наличия (независимо от того, зарегистрированы такие дети в недвижимости в ипотеку недвижимости или нет) необходимо требовать получения согласия органов опеки и попечительства на заключение договора ипотеки.

Указанная позиция обусловлена требованиями действующего законодательства Украины, а именно:

в части 4 ст. 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей» предусмотрено, что для осуществления любых сделок относительно недвижимого имущества, право собственности на которое или право пользования которым имеют дети, необходимо предварительное согласие органов опеки и попечительства;

часть 2 ст. 18 Закона Украины «Об охране детства» отмечает: «дети - члены семьи нанимателя или собственника жилого помещения имеют право пользоваться занимаемым помещением наравне с собственником или нанимателем». Аналогичная норма содержится и в ст. 405 Гражданского кодекса Украины (далее - ГК Украины), и в ст. 64 Жилищного кодекса Украины (далее - ЖК Украины);

статьей 177 Семейного кодекса Украины (далее - СК Украины) предусмотрено: «Родители малолетнего ребенка не имеют права без разрешения органа опеки и попечительства совершать следующие сделки относительно его имущественных прав: заключать договоры, подлежащие нотариальному удостоверению и (или) государственной регистрации, в том числе договоры относительно деления или обмена жилого дома, квартиры; выдавать письменные обязательства от имени ребенка; отказываться от имущественных прав ребенка»;

статья 317 «Содержание права собственности» ГК Украины отмечает: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим

имуществом. На содержание права собственности не влияют местожительство собственника и местонахождение имущества»;

часть 3 ст. 29 ГК Украины определяет, что местом жительства физического лица в возрасте до четырнадцати лет является место жительства его родителей (усыновителей) или одного из них, с которым он проживает;

частью 1 ст. 224 ГК Украины предусмотрено: «сделка, совершенная без разрешения органа опеки и попечительства, является ничтожной»;

согласно ч. 6 ст. 203 ГК Украины сделка, совершаемая родителями (усыновителями), не может противоречить правам и интересам их малолетних, несовершеннолетних детей.

Таким образом, вышеприведенные нормы предоставляют возможность сделать вывод, что при наличии у физического лица - ипотекодателя несовершеннолетнего ребенка, независимо от факта регистрации места жительства ребенка по адресу недвижимости, передаваемой в залог, получение согласия органа опеки и попечительства на заключение договора ипотеки является обязательным. Факт регистрации ребенка по адресу предмета ипотеки не влияет на его имущественные права пользования жильем своих родителей, а принудительная реализация такого жилья может рассматриваться как нарушение имущественных прав детей.

Анализ положений Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей», СК Украины и Закона Украины «Об охране детства» дает возможность утверждать, что законодательные акты требуют осуществления контроля за сохранностью жилищных и имущественных прав детей именно на этапе совершения сделок с недвижимым имуществом, право собственности на которое или право пользования которым имеют дети, путем предоставления органами опеки и попечительства согласия на совершение указанных сделок.

Анализируя требования ст. 405 ГК Украины и ст. 18 Закона Украины «Об охране детства», согласно которым ребенок как член семьи собственника жилья или нанимателя, проживающего вместе с ним, имеет право на пользование такой недвижимостью, следует учитывать, что: 1) ребенок может быть членом семьи не только своих родителей, но и других лиц, с которыми он совместно проживает, ведет общее хозяйство и имеет общие права и обязанности (ст. 3 СК Украины), например, он может быть членом семьи бабушки и дедушки, тети и т. д. (т. е. быть связанным родственными, кровными или другими отношениями с указанными лицами). Члены семьи определены также в ч. 2 ст. 64 ЖК Украины; 2) обязательным условием существования такого сервитута у ребенка есть его проживание вместе с собственником жилья, ведение совместного хозяйства и их общие права и обязанности; 3) данный сервитут является личным, что устанавливается фактом признания определенных лиц членами семьи, вправе определять вопросы применения данного сервитута относительно себя (не применения). Ребенок как член семьи своих родителей имеет право в установленных законом случаях изложить свое мнение относительно определения места прожи-

вания (а следовательно, и права пользования жильем), осуществляемом в соответствии с требованиями закона, в частности ст. 29 ГК Украины [3, с. 150].

Однако, как отмечает Б.М. Гонгало, залогодержатели лишены возможности контролировать вселения новых членов семьи, особенно тогда, когда речь идет о вселении несовершеннолетних граждан в период кредитного и залогового обязательства, в этом случае залогодержатель становится беззащитным. В большинстве случаев было бы неправильным предоставление залогодержателю возможности препятствовать вселению несовершеннолетних граждан [4, с. 176].

Именно на основании указанных норм действующего законодательства в последнее время была распространена практика принятия судебных решений о признании договоров ипотеки недействительными в связи с нарушением прав детей и отказе в удовлетворении иска по их принудительному выселению. Суды также мотивируют свои решения тем, что при заключении договоров ипотеки в случае неполучения согласия органов опеки и попечительства ипотекодатель ограничен распоряжаться недвижимым имуществом в соответствии со ст. 6 Закона Украины «Об ипотеке», поскольку в случае отчуждения заложенной квартиры или дома нарушались бы права и законные интересы детей.

Достаточно распространенным условием договора ипотеки является запрет регистрации ребенка в заложенном доме или квартире. Следует отметить, что это условие является таким, которое противоречит ст. 2, 6, 8 Закона Украины «О свободе передвижения и свободном выборе места проживания в Украине», ст. 203 ГК Украины и используется в судах в качестве контраргумента на возражения банков против такой регистрации ребенка во время проживания семьи, уже в обремененной ипотекой квартире (доме).

При этом согласно положениям ч. 3, 4 ст. 29 ГК Украины местом жительства физического лица, не достигшего десяти лет, является место жительства его родителей (усыновителей) или одного из них, с кем оно проживает, опекуна или местонахождение учебного заведения или учреждения здравоохранения, в котором она проживает. Поэтому в судебной практике уделяется значительное внимание именно фактическому месту проживания ребенка, а не месту, где он был прописан при получении кредита. С целью определения обстоятельств, подтверждающих проживание ребенка в помещении, переданном в ипотеку без разрешения органа опеки и попечительства, судами используются показания свидетелей, справки из медицинских, дошкольных и школьных учреждений, материалы анкеты заемщика, где бы отмечалось о составе членов семьи, а также копии паспортов, содержащиеся в материалах кредитного дела с отметками о наличии детей. Как показывает судебная практика, именно эти доказательства принимаются судами во внимание при вынесении решений о недействительности договоров ипотеки, заключенных без согласия органов опеки и попечительства [5]. К сожалению, в целом это не решает проблемы погашения возникшей задолженности, однако, предотвращает ухудшение жилищных условий детей и лишения их жилья.

Существует также точка зрения, что разрешение органов опеки и попечительства следует получать не только перед заключением договора ипотеки, но и

перед проведением публичных торгов в соответствии с Законом Украины «Об ипотеке», поскольку в ст. 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей» говорится именно о получении согласия соответствующих органов для осуществления любых сделок относительно недвижимого имущества, право собственности или право пользования которыми имеют дети [6].

Подводя итог, следует отметить, что нормы законодательства и судебная практика по вопросам выселения малолетних или несовершеннолетних детей достаточно противоречива и зависит от конкретных обстоятельств дела. В случае наличия любой правовой коллизии, неполноты, нечеткости или противоречивости законодательства, регулирующего спорные правовые отношения, касающиеся интересов ребенка, в соответствии с требованиями ст. 8 ГПК Украины и ст. 3 Конвенции «О правах ребенка» необходимо как можно лучше обеспечивать интересы несовершеннолетних и малолетних детей.

Список использованных источников

1. Кизлова, О.С. Застава в гражданском праве (питання теорії): монографія / О.С. Юзлова. - Одеса : Фешкс, 2011. - 352 с.
2. Зобов'язальне право: підручник / С.О. Харитонов [та ш.]; за ред. С.О. Харитонova, Н.Ю. Голубево!. - К.: Істина, 2011. - 848 с.
3. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / Н.С. Кузнецова [та ш.] ; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецово!, Р.А. Майданика. - 3-тє вид., перероб. і допов. - К.: Юршкoм Інтер, 2010. - 1176 с.
4. Гонгалo, Б.М. Учение об обеспечении обязательств / Б.М. Гонгалo. - М.: Статут, 2004. - 222 с.
5. Судова практика захисту прав дітей у кредитних правовідносинах // ООО «Ліга-Закон» [Електронний ресурс]. - 2014. - Режим доступу : <http://news.ligazakon.ua>. - Дата доступу : 01.06.2014.
6. Сердюк, Т.М. Реалізація предмета іпотеки за умови проживання малолітніх дітей / Т.М. Сердюк // Адвокатське Об'єднання Юридичний Центр [Електронний ресурс]. - 2014. - Режим доступу : <http://formula-zacshity.com/aktualno/28-kreditni-vidnosini/107-realizatsiya-predmeta-ipoteki-za-umovi-prozhivannya-malolitnikh-ditei.html>. - Дата доступу : 01.06.2014.

ИМПЕРАТИВНЫЕ НОРМЫ КАК ОСНОВА ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРУ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Король А.В., Белорусский государственный университет

В течение многих лет в Беларуси, как и во всем бывшем Советском Союзе, жилищная проблема решалась главным образом за счет государства [1, с. 3].

Как отмечает в своих трудах профессор В.Ф. Чигир, жилищная проблема существует на протяжении всей истории развития человеческого общества и является одной из важнейших социальных проблем, поскольку в отличие от других необходимых жизненных условий жилище предназначено для длительного удовлетворения потребностей человека, вследствие чего для его приобретения необходимо произвести одновременно значительные расходы [2, с. 3; 3, с. 3].